

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, "SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE TERREINEN EN GEBOUWEN VOOR SPORT-, RECREATIE-, EN JEUGDACTIVITEITEN" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE BEVEREN.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, INNOVATIE, MEDIA EN RUIMTELIJKE
ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid de artikelen 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2003 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "Sectoraal BPA zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten" genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit 19 plannen van de bestaande toestand, 19 bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 26 november 2002;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente Beveren, gegeven op 4 november 2002;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, gegeven op 13 februari 2003;

Overwegende dat het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten" in het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren bestemd wordt als woongebied, agrarisch gebied, recreatiegebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, reservegebied voor bufferzone, gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO, woongebied met landelijk karakter, parkgebied, bosgebied; dat het bijzonder plan van aanleg de vaststelling inhoudt van daarvan afwijkende bestemmingen, met name "zone voor bebouwing", "zone voor actieve sport", "zone voor verharding", "buffer", "zone voor actieve watergebonden recreatie", "zone voor natuurontwikkeling met recreatief medegebruik", "zone voor watergebonden recreatie", "zone voor jeugdcentrum", "zone voor boomgaard", "tuinzone", "zone voor oefenpiste in open lucht", "zone voor paardensport in open lucht met landschappelijke inkleding", "zone voor parking en groenvoorziening", "bufferzone", "zone voor hondensport", "residentieel woongebied met tijdelijke bestemming in functie van toegankelijkheid en stapelruimte", "agrarisch gebied met tijdelijke bestemming voor voetbalveld", "zone voor tennisterreinen in open lucht", "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming bebouwing", "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming voetbalveld", "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming verharding", "zone voor woning", "zone voor voetbalveld", "parking met groeninkleding", "zone voor actieve sport in open lucht in functie van de schutterssport", "zone voor actieve sport in open lucht in functie van de vissersrecreatie", "zone voor actieve sport in open lucht", "zone voor jeugdactiviteiten in open lucht met landschappelijke inkleding", "zone voor gemeenschapsvoorziening", "zone voor actieve sport in open lucht met landschappelijke inkleding", "zone voor tennisterreinen in open lucht", "zone voor parking en groenvoorziening";

Overwegende dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, stelt dat een bijzonder plan van aanleg kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeenteraad van Beveren op 27 juni 2001 de beslissing nam tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat hiermee formeel wordt voldaan aan de eerste voorwaarde;

Overwegende dat voor de planonderdelen van het voorliggende BPA, zoals blijkt uit de toelichting bij het plan, een ruimtelijke afweging gebeurde die strookt met de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat daarmee voor de hierna goedgekeurde planonderdelen is voldaan aan de tweede voorwaarde voor de toepassing van artikel 14 van het decreet van 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat in de memorie van toelichting in hoofdzaak principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de omzendbrieven RO 93/01, betreffende de bijzondere plannen van aanleg welke afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen, en RO 98/05 over het sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten" worden aangehaald; dat globaal wordt voldaan aan de formele en inhoudelijke eisen van de omzendbrief;

Overwegende dat de deelplannen "manège De Winning" en "manège Impens" de bestendiging en beperkte uitbreiding tot doel hebben van bestaande manèges; dat de gemeente een zeer beknopte visie heeft ontwikkeld op de manèges in het zuidelijk landbouwgebied; dat het noodzakelijk is dat bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een dergelijk ruimtelijk beleid verder genuanceerd wordt uitgewerkt; dat beide manèges gelegen zijn in deelruimte 5 "land- en tuinbouwgebied (serres) in de zuidelijke helft van Beveren"; dat in deze deelruimte plaatselijke recreatieve terreinen volgens de gemeentelijke visie kunnen toegelaten worden indien ze goed kunnen geïntegreerd worden in de omgeving, en er geen nieuwe open ruimtegebieden worden aangesneden; dat beide manèges werden opgericht in een verlaten landbouwzetel, en hoofdzakelijk gebruik maken van de bestaande landbouwbedrijfsgebouwen die te beperkt zijn om een hedendaagse

landbouwactiviteit uit te oefenen; dat in beide deelplannen een degelijke landschappelijke inkleding wordt voorzien; dat bovendien de eventuele uitbreiding van gebouwen gepland wordt tussen bestaande gebouwen, zodat er geen sprake is van inname van open ruimte; dat deze deelplannen kunnen worden goedgekeurd omdat ze in de huidige omstandigheden ruimtelijk kunnen worden aanvaard; dat de goedkeuring van deze twee deelplannen niet mag worden gezien als een vrijgeleide om andere problematieken in de open ruimte zonder goed onderbouwde visie aan te pakken;

Overwegende dat de deelplannen "Turnzaal Hooghuisstraat Doel", "sportvelden Engelsesteenweg", "WSV De Noord" en "Prosperhaven", alle gelegen zijn in of nabij de Waaslandhaven; dat voor de toekomstige ontwikkeling van de haven de opmaak van een strategisch plan plaatsvindt; dat de problematiek van het voortbestaan en de leefbaarheid van Doel deel uitmaakt van de discussie in het strategisch plan; dat het in deze omstandigheden niet aanvaardbaar is dat de gemeente in een gemeentelijk plan geen rekening houdt met de opmaak van het strategisch plan; dat in de laatste gewestplanwijziging van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren de bestemming van de terreinen in Doel werd gewijzigd naar 'zeehavengebied, type III'; dat deze gewestplanwijziging inmiddels werd geschorst door de Raad van State; dat het deelplan "Turnzaal Hooghuisstraat Doel" momenteel gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; dat de turnzaal hierin kan gehandhaafd blijven; dat het deelplan "WSV De noord" momenteel gelegen is in recreatiegebied; dat dit eveneens niet kan worden beschouwd als zonevreemd; dat het de bedoeling is om in het strategisch plan voor de Waaslandhaven een geïntegreerde oplossing te vinden voor al deze problematieken; dat deze vier deelplannen derhalve van goedkeuring worden onthouden;

Overwegende dat de deelplannen "Prosperhaven" en "WSV De Noord" beiden gelegen zijn in Habitatrictlijngebied en vogelrichtlijngebied; dat om hier de bestemming van te kunnen wijzigen een passende beoordeling noodzakelijk is; dat de passende beoordeling geen deel uitmaakt van het dossier; dat deze gebieden vermoedelijk deel zullen uitmaken van een grote eenheid natuur die op Vlaams niveau zal worden afgebakend; dat dit betekent dat deze terreinen momenteel niet kunnen worden opgenomen in het sectoraal BPA; dat deze terreinen derhalve van goedkeuring worden onthouden;

Overwegende dat het deelplan "Kobekensvrienden" als bedoeling heeft het verdere gebruik van de weide als voetbalveld en van het clublokaal mogelijk te maken; dat de kleedcabines en kantine zijn gelegen in de tuinzone van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling; dat voor de vergunningsplichtige functiewijziging en verbouwingswerken een proces verbaal werd opgesteld; dat in de gemeenteraadsbesluiten van voorlopige en definitieve aanvaarding van het BPA de bestaande verkaveling niet wordt vervangen door de voorschriften van dit BPA, waardoor deze geldig blijft; dat de clublokalen zelfs bij goedkeuring van dit plan niet-vergunbaar blijven; dat de verkavelingsvoorschriften de enige rechtsgrond blijven voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen; dat dit heeft als gevolg dat er voor de problematiek van deze club geen oplossing wordt geboden, gezien de clublokalen niet behouden kunnen blijven en er eveneens geen toegang tot het speelveld kan worden aangelegd; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat het deelplan "FC Poldervrienden" de tijdelijke bestemming van de voetbalclub tot doel heeft; dat deze voetbalclub gelegen is in agrarisch gebied en de toegangsweg zich bevindt in woongebied met landelijk karakter; dat in het voorliggende bestemmingsplan de Club wordt bestemd als "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming voor voetbalveld"; dat de Bestendige Deputatie in haar advies terecht stelt dat het voorschrift uitgehold is omdat het toelaat dat eens de landbouwbestemming gerealiseerd is, er nog opnieuw (door het afsluiten van een huurcontract) een voetbalveld kan aangelegd worden; dat aldus geen gedetailleerde bestemming (conform art 14) wordt afgedwongen en dat de bestemming van het BPA voor de betrokken percelen achteraf naar willekeur kan worden gewijzigd door de eigenaar al naargelang de verhuur van die percelen; dat deze wijzigingen in bestemming zich dan voltrekken buiten de wettelijke procedure tot herziening van het BPA; dat dit uit oogpunt van rechtszekerheid onaanvaardbaar is; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat het deelplan "15. FC Den Buiten" de bestemming tot doel heeft van een bestaand voetbalterrein; dat uit bijkomende informatie die het gemeentebestuur op 28 maart heeft overgemaakt, blijkt dat de voetbalploeg vermoedelijk een andere toegang zal gebruiken om het terrein te bereiken; dat, gezien het feit dat de globale ontsluiting en het gebruik van gebouwen uit de omgeving blijkbaar ter discussie staat, de gemeente verzocht heeft om dit deelplan niet goed te keuren; dat dit standpunt kan worden bijgetreden; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat het deelplan "TC Beveren" de bestemming van de drie tennisvelden van TC Beveren tot doel heeft; dat deze gelegen zijn in het zuidwesten van de gemeente, midden in een bosgebied, niet aansluitend bij andere bebouwing; dat een groot deel van de oppervlakte verhard is ten behoeve van de aanleg van tennisvelden en de parking; dat de zone waar bebouwing mogelijk is, een groot deel van dit deelplan beslaat; dat de ruimtelijke impact van deze activiteit niet gering is, temeer daar het geïsoleerd gelegen is in bosgebied; dat de draagkracht van de omgeving vermoedelijk zal worden overschreden; dat om deze redenen de bestemmingswijziging naar recreatiegebied hier niet gewenst is; dat er bovendien in 1979 een PV omgemaakt werd voor de gebouwen die op het terrein staan; dat volgens de toelichting hiervoor zelfs een vonnis tot afbraak werd uitgesproken; dat voor alle verhardingen, de parking en de tennisterreinen geen stedenbouwkundige vergunningen zijn weergegeven; dat de gehele tennisclub vermoedelijk niet-vergund is; dat het oprichten van een tennisclub in bosgebied niet kan worden toegelaten; dat dit de draagkracht van de omgeving zal overschrijden; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

B E S L U I T

Enig artikel: Het bijgaand bijzonder plan van aanleg "Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport- recreatie- en jeugdactiviteiten" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit 19 plannen van de bestaande toestand, 19 bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd met uitzondering van de blauw omrande delen.

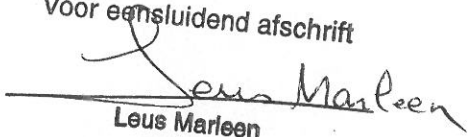
Brussel,

8 MEI 2003

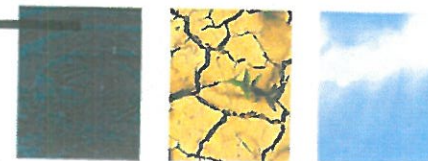
De Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift


Leus Marleen
assistent

ORIGINEEL EXEMPLAAR



SECTORAAL BPA VOOR ZONEVREEMDE TERREINEN EN GEBOUWEN VOOR SPORT - , RECREATIE - EN JEUGDACTIVITEITEN.

Studiebureau Belgroma
Hanswijkvaart 51
2800 Mechelen
Tel: 015 451300
Fax: 015 451310

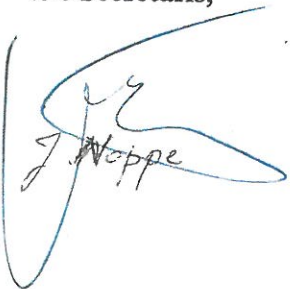
Mechelen, 28 augustus 2002

 **Grontmij** Belgroma

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 25.6.2002

op bevel,


De Secretaris,



Zegel van de gemeente



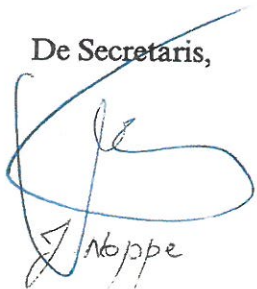
De Burgemeester,



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2/9. tot en met 1.10.2002

Namens het college,
op bevel,

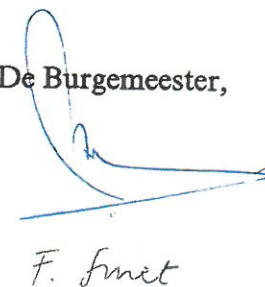
De Secretaris,



Zegel van de gemeente



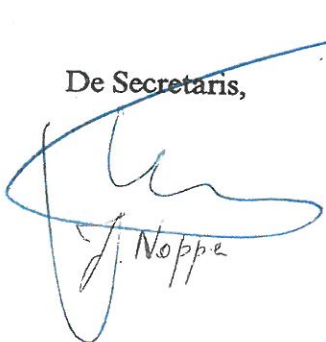
De Burgemeester,



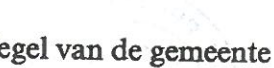
gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van 26.11.2002

op bevel,


De Secretaris,



Zegel van de gemeente



De Burgemeester,



ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. *RP 2.27/46003/han*
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

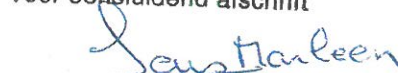
08 MEI 2003

08 MEI 2003

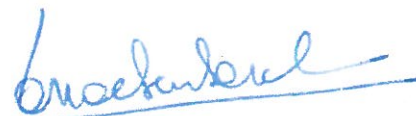


uitgesloten delen

Voor eensluidend afschrift


Leus Marleen
assistent

Verantwoordelijke ruimtelijke planner



Arch. Karel Vanackere

5 Jeugdcentrum Prosperpolder



Memorie van toelichting

1. Historiek

- Het gemeentelijk jeugdcentrum is gevestigd in de vroegere vrije school van Prosperpolder, een afgelegen gehucht van Kieldrecht.
- De bestaande gebouwen en terreinen dateren reeds van voor het gewestplan en zijn volledig vergund.
- Het gewezen school- en kloostercomplex verleende in 1981 de gebruikstoelating aan de gemeente Beveren.

2. Juridische toestand

- Gewestplanbestemming: volgens de tweede gewestplanwijziging, landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Op 8 december 1986 werd een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het jeugdcentrum (binnenverbouwing): DDL/MCA/8-46003-1164/1

3. Terugkoppeling naar de ruimtelijke visie van deelruimte 2

- Het jeugdcentrum situeert zich in de tweede deelruimte in de noordelijke helft van Beveren. Deze deelruimte typeert zich door de uitgestrekte polders met verspreide compacte polderdorpen en gehuchten.
- Er wordt gestreefd naar een versterking van de kern door een gecontroleerde in- en uitbreiding en een optimale verweving van de functies binnen de kernen en met de omgeving.
- De historiek en de identiteit van het landschap leidt tot een specifieke visuele beleving dat zo goed mogelijk moet worden behouden en gewaardeerd.

- De uitbouw van het educatief - recreatief netwerk in het poldergebied van Beveren is wenselijk. Er wordt gedacht aan alternatieven zoals ruitervelden, hoeve - en plattelandstoerisme, fiets - en wandelnetwerken die gekoppeld zijn aan een aantal steunpunten verspreid over het gebied. Deze steunpunten kunnen onder andere Prosperpolder, Prosperhaven, het centrum van Kieldrecht, etc. zijn.

- Prosperpolder moet een gesloten en compacte kern blijven. Het is een kern die zelfstandig functioneert en waarbij recreatiemogelijkheden een belangrijk onderdeel van de leefbare omgeving uitmaken.

- Het dorp van Prosperpolder dient verder te worden ontwikkeld als centrum van de toeristisch - recreatieve en educatieve activiteiten in deze noordelijke polders.

- De huidige toeristisch - recreatieve infrastructuur dient optimaal te worden benut.

- Het karakter van het gehucht in het agrarisch polderlandschap moet worden behouden.

4. Motivering voor het behoud

- De gebouwen van het jeugdcentrum zijn een historisch gegeven dat deel uitmaakt van een evenwichtig compacte kern en het geheel sluitend maakt. De bebouwing doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het omliggende landschap maar is daarentegen een kwalitatief gegeven voor het voorkomen van het gehucht.

- Het jeugdcentrum vormt een pool in het recreatieve en educatieve aspect van de omgeving. Het biedt overnachtingsmogelijkheden en een gelegenheid voor polderklassen en allerhande jeugdkampen.

- Jaarlijks worden er activiteiten ingericht zoals markt, wandeltochten, etc. vertrekkende vanuit het jeugdcentrum.
- De aanpalende terreinen, namelijk een tuinzone en een boomgaard tasten evenmin de omgeving aan. De boomgaard duidt op het agrarisch karakter van Prosperpolder en versterkt hiermee de identiteit van Prosperpolder.
- De gebouwen van het jeugdcentrum zijn vergund.
- Het terrein bezit een zeer goede ontsluiting en er is voldoende parkeerruimte in het Prosperdorp aanwezig.
- De gemeente Beveren stuurt en beheert het jeugdcentrum, waar ook de gemeente jaarlijks activiteiten organiseert.
- De bestaande bebouwing was vroeger een klooster met school waardoor de infrastructuur uiterst geschikt is voor het jeugdcentrum waarin ook slaapgelegenheden is ondergebracht.

5. Vertaling in het plan

- De bestaande bebouwing mag in beperkte mate worden uitgebreid in functie van het optimaal functioneren van het jeugdcentrum.
- De keuze van het materiaalgebruik moet in harmonie zijn met de bestaande bebouwing waarbij de eigenheid van het gebouw in zijn omgeving moet worden behouden.
- De bestaande boomgaard is een belangrijk gegeven in de structuur en de visuele ervaring van het poldergehucht waardoor hij moet worden bewaard en onderhouden in zijn huidige staat.

- De tuinzone kan worden benut in functie van recreatieve activiteiten waaronder bijvoorbeeld het plaatsen van speeltoestellen kan worden begrepen.

6. Motivering voor de afwijking van het gewestplan door middel van een BPA

Gewestplanbestemming is achterhaald

De gewestplanbestemming is duidelijk achterhaald daar het grootste deel van het terrein reeds bebouwd was van voor het gewestplan. Het perceel met de boomgaard wordt mee in het BPA opgenomen om het specifieke karakter van het landelijk dorp te beklemtonen. Deze boomgaard versterkt dan de karakteristieken van het gehucht in het agrarisch polderlandschap en vormt historisch één geheel met de bebouwing.

BPA beantwoordt aan de op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden

Het behoud van het jeugdcentrum biedt een meerwaarde voor Prosperpolder en zijn omgeving. Het is een educatief en recreatief steunpunt in het poldergebied en bevat potenties in de uitbouw van het toekomstige netwerk in het poldergebied.

Planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed worden gelokaliseerd

- Het jeugdcentrum is duidelijk gelokaliseerd en aflijnbaar. Het is een steunpunt in het recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden.
- Het jeugdcentrum is ideaal gelegen als centrale plaats of ontmoetingscentrum voor initiatieven als polderklassen en andere educatieve activiteiten.

- De huidige recreatieve – educatieve functie is een goede vervangende functie van de vroegere onderwijsfunctie.
- De bestaande bebouwing is een zeer geschikte locatie voor het onderbrengen van de huidige functie.



5. Jeugdcentrum Prosperpolder

- perceelsgrens
- ▭ bebouwing met privaat karakter
- ▨ bebouwing met openbaar karakter
- ▬▬▬ grens van het BPA

Algemene gegevens

1900 BEVEREN

sectie A

oppervlakte: 0001E 1902:tuint
 0001G 1902:boomgaard
 0001F 3102:kult.centrum

oppervlakte: 8870 m²

aanvrager(s): Domein Vlaams Gewest
 Dep.LJN/ADM
 Waterwezen en Zeevezen

Figuur: KADSDAN (kadastrale toestand op
 1 januari 1998 -1999)

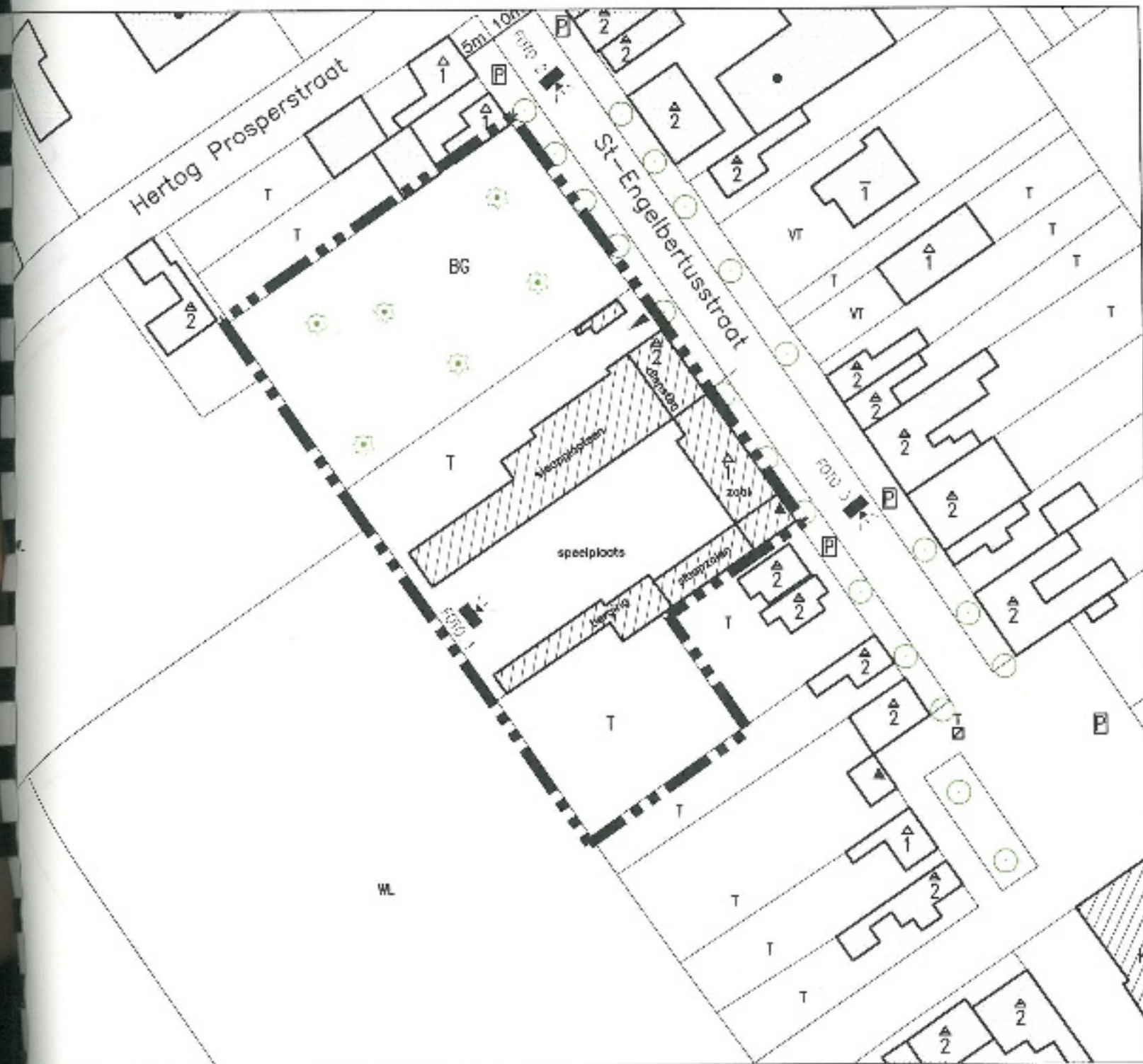
Schaal: 1/2000
 Kadastrale Ligging



Belgroma

Regiooperie
 Industriepark 20
 2000 Antwerpen
 Tel: 031 45 18 30
 Fax: 031 45 12 11 12

**Sectoraal BPA voor
 zonevrije terreinen
 en gebouwen voor
 sport-, recreatie-
 en jeugdactiviteiten.**



5. Jeugdcentrum Prosperpolder

- perceelsgrens
- grens van het BPA
- bebouwing met privaat karakter
- bebouwing met openbaar karakter
- 66n bouwlagen + platdak
- aantal bouwlagen met zadeldak
- aantal bouwlagen + 66n bouwlaag verwerkt in het dak
- garage
- parking
- telefooncel
- tuin
- boomgaard
- voortuin
- weiland
- toegang - trit
- boom
- hoogstamige fruitboom

Eigaar: KADSCAN (kadastrele toestand op 1 januari 1988 - 1989)

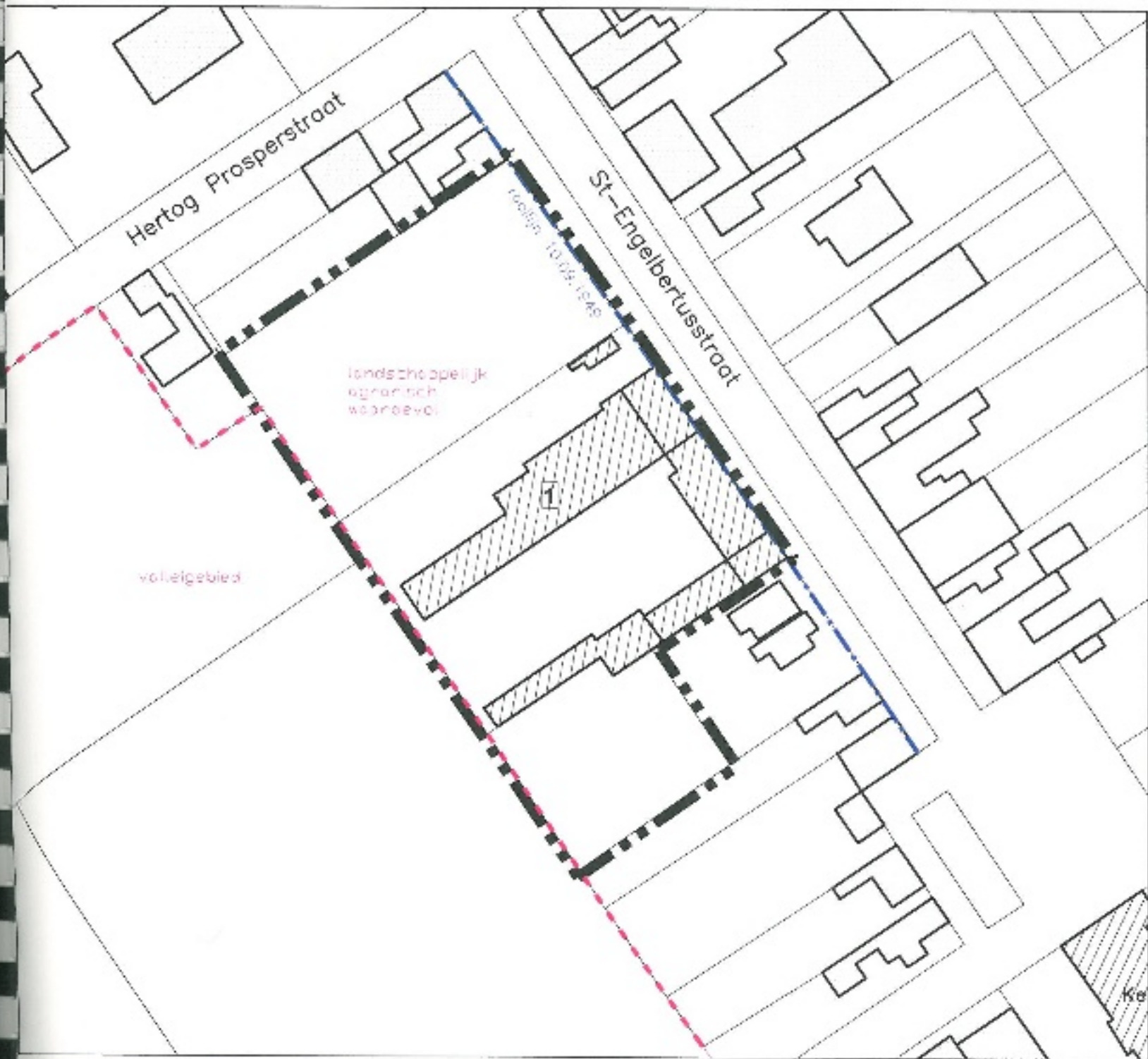
Schaal: 1/1000

Beleids Toestand



Belgroma Sectoraal BPA voor
 zonevrije terreinen
 en gebouwen voor
 sport-, recreatie
 - en jeugdactiviteiten.

Rechenpark
 Buissestraat 21
 2030 Poelvoorde
 Tel: 0369 45 03 00
 Fax: 0369 45 13 00



5. Jeugdcentrum Prosperpolder

- percelengrens
- bebouwing met privaat karakter
- bebouwing met openbaar karakter
- grens van het BPA
- rooilijn 10.08.1949
- grens gemeenteplan
- bouwvergunning 85/348 van 05 december 1988 verbouwen van jeugdcentrum

Figuur: KADSCMN (kadastrele toestand op 1 januari 1998 -1999)

Schaal 1/1000

Juridische Toestand



Belgroma Sectoraal BPA voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.

Wageningen
Janszlaan 11
3800 Nieuw-Weerter
Tel. 0475 34 15 00
Fax 0475 34 25 00



Foto 1



Foto 2



Foto 3

5. Prosperpolder

Foto's



Belgroma
De Groene
Weg 10
3811 Nieuwe
Weg 10
3811 Nieuwe
Weg 10

Sectoraal BPA voor
zonevrije terreinen
en gebouwen voor
sport-, recreatie-
en jeugdactiviteiten.

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Zone voor jeugdcentrum

1.1 Bestemmingsomschrijving

Het betreft een zone waar de nodige gebouwen; onder andere sanitair, slaapzaal, eetzaal en leslokalen, horende bij de activiteiten van een jeugdcentrum kunnen worden in stand gehouden, dynamisch verbouwd en uitgebreid.

1.2 Bebouwingsvoorschriften:

Enkel constructies in functie van het jeugdcentrum zijn toegelaten. De bouwhoogte mag deze van de bestaande bebouwing op het terrein niet overschrijden wat betekent dat de bouwhoogte beperkt wordt tot maximaal twee bouwlagen met een zadeldak.

Plaatsing ten opzichte van de zonegrenzen :

Plaatsing van gebouwen op de zonegrenzen is toegelaten.

Bezetting :

De maximaal bebouwde oppervlakte wordt beperkt tot 3/4 van de zoneoppervlakte.

Architecturaal voorkomen :

Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de nieuwe en/of te vernieuwen bebouwing dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing. Dit betekent dat de keuze van de materialen in functie staat van een optimale integratie in de gebouwde omgeving enerzijds en in functie van een landschappelijke integratie naar de open ruimte anderzijds.

2. Zone voor boomgaard

2.1 Bestemmingsomschrijving

Boomgaard in functie van het behoud van het landelijk karakter van Prosperpolder met beperkt recreatief medegebruik.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

Aanplantingen:

In zone voor groenvoorziening moeten bestaande fruitbomen in stand worden gehouden, wat ook betekent: dode bomen vervangen door nieuwe hoogstammige fruitbomen.

Verhardingen:

In de zone voor groenvoorziening mogen geen verhardingen worden aangelegd.

Afsluitingen:

Om de openheid naar de straatzijde en het achterliggende weiland te vrijwaren kunnen de perceelranden worden beplant met streekeigen hagen waarvan de hoogte wordt beperkt tot 1,50m.

Hagen worden aangevuld met transparante aanvullingen van 1.50 m. (palen + draad)

3. Tuinzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

Zone met groenaanleg waar beperkte recreatieve mogelijkheden toegestaan zijn.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

Verhardingen:

In de tuinzone wordt bij de keuze van verhardingen ofwel geopteerd voor waterdoorlatende materialen ofwel wordt de aanleg zodanig geconcipieerd dat het hemelwater maximaal in de bodem kan dringen via niet verharde stroken of waterbuffering.

Aanplantingen:

De keuze van plantmateriaal is vrij te bepalen. De aanplantingen dienen te gebeuren in functie van recreatieve activiteiten in open lucht.

Afsluitingen:

De hoogte van de afsluitingen wordt beperkt tot 1,80m. Zij bestaan uit doorzichtig materiaal zoals palen en draad. Indien er geopteerd wordt voor het aanplanten van hagen op de achterste perceelsgrens, moeten ze aansluiten op de haagaanplantingen van de ernaast gelegen percelen waarbij hoogte en materiaalkeuze overeenkomen.



5. Jeugdcentrum Prosperpolder

- percelengrens
- ■ ■ ■ ■ grens van het BPA
- - - - - grens bestemmingszone
- bebouwing met privaat karakter
- ▨ bebouwing met openbaar karakter
- 1 ■ zone voor jeugdcentrum
- 2 ■ zone voor boomgaard
- 3 ■ tuinzone

Eggar: KADSCAN (kadastrale toestand op 1 januari 1988 -1988)

Schaal: 1/1000
Bestemmingsplan



Belgroma Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-,recreatie- en jeugdactiviteiten.

Regioverantwoordelijke
 4000 Ghent, Belgium
 Tel: +32 9 45 33 00
 Fax: +32 9 45 33 12